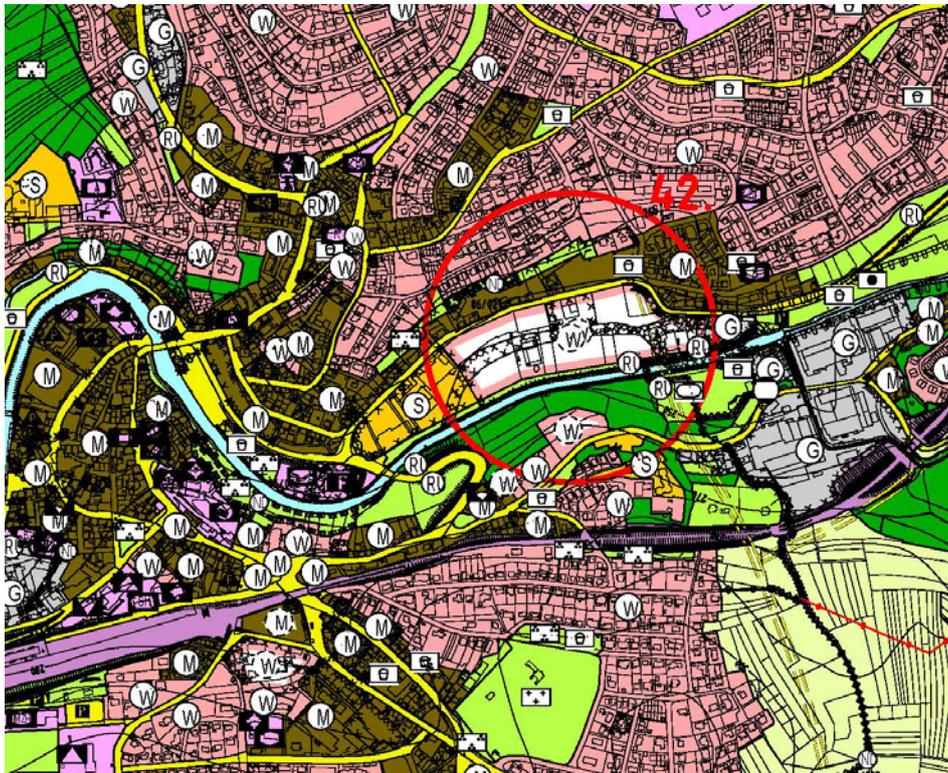


Begründung

zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Backnang
Wohnbaufläche Obere Walke

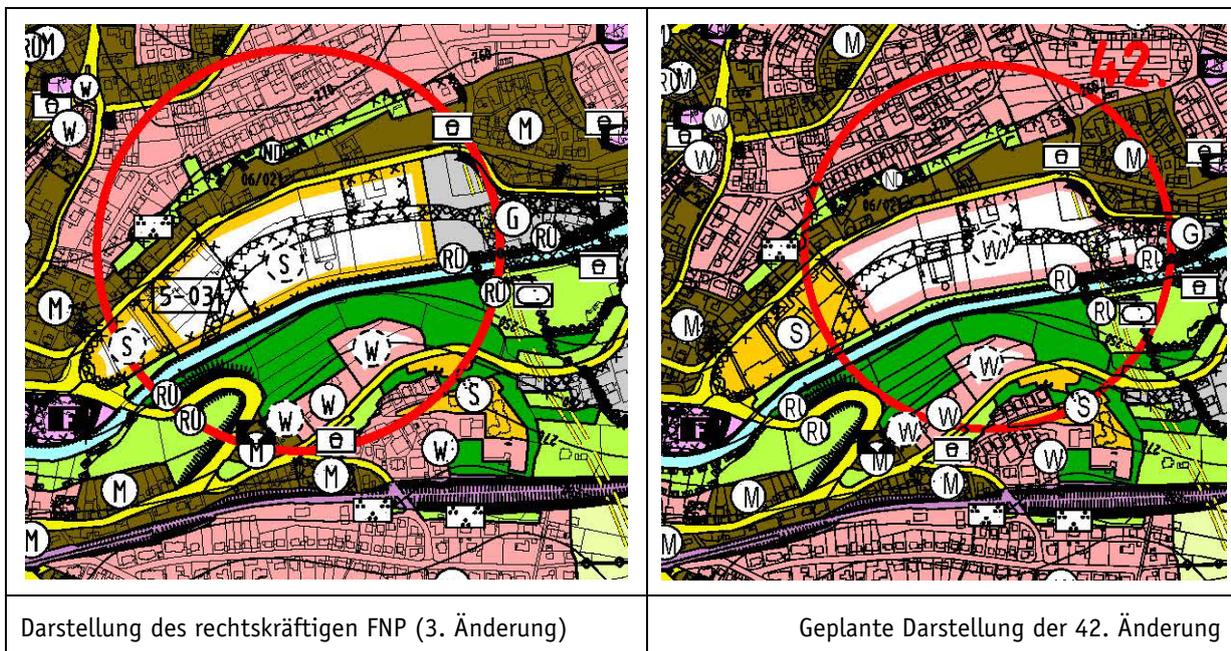
1. Anlass und Zweck der Planung

Die Stadt Backnang befasst sich schon seit Jahren mit der Revitalisierung des ehemaligen Gerbereistandorts Obere Walke. Die städtebauliche Bedeutung des insgesamt rund 6 ha großen Areals liegt vor allem in seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, seiner attraktiven naturräumlichen Lage an der Murr und der sehr guten verkehrlichen Anbindung begründet.

Die bisherigen Überlegungen für die Nachnutzung der Oberen Walke erstreckten sich von der Entwicklung eines Wohnbaustandorts für eine Teilfläche Mitte der 1990er Jahre bis hin zur Ansiedlung von Handelsnutzungen und Gewerbe. Letztere Konzepte mündeten auf der Grundlage der 3. Änderung des FNP mit der Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche (rechtskräftig seit 20.02.2012) in zwei rechtskräftige Bebauungspläne aus dem Jahr 2012. Der Bebauungsplan für das westliche Teilgebiet wurde mittlerweile in Form des EDEKA-Lebensmittelmarkts umgesetzt. Der Bebauungsplan für das östliche Teilgebiet, der neben diversen Handelsnutzungen auch die Ansiedlung zweier Gewerbehöfe vorsieht, wurde nicht realisiert. Der Grundstückseigentümer, die DIBAG Industriebau AG, wird im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung diese städtebauliche Konzeption nicht mehr weiter verfolgen.

Im rechtgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Oberen Walke seit der 3. Änderung (s.o.) zum überwiegenden Teil als Sonderbaufläche dargestellt, der östliche Teilbereich ist als Gewerbebaufläche dargestellt (vgl. Planausschnitt links).

Die Realisierung der nun geplanten Wohnbebauung zwischen EDEKA im Westen und gewerblichem Bestand im Osten setzt für diesen Teilbereich die Darstellung als Wohnbaufläche voraus (vgl. Planausschnitt rechts). Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern, die 3. Änderung wird damit in diesem Teilbereich aufgehoben.



2. Übergeordnete Planungen

Für den Bereich des Plangebiets trifft der Regionalplan 2009 des Verbands Region Stuttgart (rechtsverbindlich seit 12.11.2010) keine regionalplanerischen Festlegungen. Eine Anpassung an Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Die „Obere Walke“ liegt unmittelbar an der Murr und in fußläufiger Entfernung zur Altstadt. Die Flächen des ehemaligen Gerberei- und Lederindustriestandorts sind teilweise noch gewerblich genutzt bzw. bereits durch Einzelhandelsmärkte (EDEKA, LIDL) nachgenutzt, ein Teil der Gebäude steht leer. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets ist es deshalb notwendig, den ehemaligen Gewerbestandort einer anderen Nutzung zuzuführen.

Angestrebt wird die Ansiedlung von Nutzungen, die unter Berücksichtigung der schwierigen Rahmenbedingungen (Altlasten, Flächenumfang, Umfang an Gebäudesubstanz, Grundstückspreis, Eigentümerstruktur) sowohl wirtschaftlich sinnvoll als auch städtebaulich angemessen sind.

Grundlage für die Bauleitplanung ist der Entwurf Variante 12 vom 18.03.2014 des Planungsbüros Wick + Partner, Stuttgart. Ziel der städtebaulichen Konzeption ist die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit einem vielfältigen Angebot an Wohnformen. Der zugrunde liegende städtebauliche Entwurf ermöglicht die Schaffung von rund 210 Wohneinheiten. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, der sehr guten Verkehrserschließung sowie der Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Nahversorgungsangeboten eignet sich das künftige Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung. Insbesondere der vorgesehene Geschosswohnungsbau ist in besonderer Weise für die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum geeignet. Hierfür besteht auch in Zukunft Bedarf in Backnang.

Das künftige Wohnquartier gliedert sich in zwei städtebauliche Abschnitte, die jedoch nicht zwingend identisch mit künftigen Bauabschnitten sein müssen:

- Der westliche Gebietsteil, der sich an den EDEKA-Markt anschließt sieht die Errichtung von Zeilenbauten an der Gartenstraße vor, die die dahinterliegenden Hausgruppen und Freibereiche zur Straße hin abschirmen. Dieser Gebietsteil erhält eine separate Anbindung an die Gartenstraße und einen unmittelbaren fußläufigen Zugang zur Murrpromenade. Zum Einkaufsmarkt im Westen schirmt sich die Wohnbebauung mit einem modellierten und bepflanzten Erdwall ab.
- Der östliche Gebietsteil ist geprägt durch Zeilenbauten, Punkthäuser und Hausgruppen an der Gartenstraße und freistehende Stadthäuser mit der Orientierung zur Murr. Die Wohndichte nimmt damit von der Gartenstraße in Richtung Murr ab. Am östlichen Gebietsrand sind bei Bedarf auch Sonderformen des Wohnens, z.B. Pflege, Betreuung, etc. oder sonstige wohnverträgliche Nutzungen denkbar, was in der besonderen Bauform im städtebaulichen Entwurf zum Ausdruck kommt. Der östliche Gebietsteil wird erschlossen durch eine parallel zur Gartenstraße verlaufende Wohnstraße, von der nach Süden vier als Sackgassen ausgebildete Wohnwege abzweigen.

Das Gebiet wird über die Gartenstraße im Norden erschlossen. Umbauarbeiten an der Straße sind nicht erforderlich. Die bereits hergestellten Zufahren werden aufgenommen und an drei Stellen ins Gebiet geführt. Die innere Erschließung erfolgt zum größten Teil in Form von Wohnstraßen und Wohnwegen, die als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgebildet werden sollen. Eine im Auftrag des Grundstückseigentümers erstellte Verkehrsuntersuchung (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft Aalen, 2014) prognostiziert aus dem gesamten Gebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 1.100 Fahrzeugen pro Tag. Der Kreisverkehr Annonaystraße/Gartenstraße ist in seinem heutigen Ausbauzustand trotz der zusätzlichen Belastung leistungsfähig (Qualitätsstufe D).

Im Süden wird das neue Wohnquartier von der künftigen Murrpromenade abgeschlossen. Über diesen den Fluss begleitenden Rad- und Fußweg besteht eine kreuzungsfreie Anbin-

dung zur Innenstadt sowie zu den Murrbädern bzw. der freien Landschaft. Gleichzeitig ermöglicht die Murrpromenade auch den direkten Zugang zum Fluss.

Gegliedert werden die beiden Teilbereiche durch eine „grüne Mitte“, einem zentralen Spiel- und Aufenthaltsbereich, der im Norden seinen Abschluss in einem Quartiersplatz findet. Die Grünfläche treppt sich mittels Landschaftsstufen in Richtung Murrpromenade ab.

4. Hochwasserschutz

Die geplante Herstellung des neuen Wohnquartiers auf der Oberen Walke bedingt die Auffüllung des vorhandenen Geländes, um die künftigen Wohngebäude vor hundertjährigen Hochwasserereignissen zu schützen. Daher sind die Belange des Hochwasserschutzes hier in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden Württemberg hat festgestellt, dass es sich beim Plangebiet nicht um ein im rechtlichen Sinne bislang unbebautes Gebiet handelt, sondern dass bereits der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan ältere planungsrechtliche Regelungen ersetzt hat, durch die das Gebiet als Industriegebiet ausgewiesen war. Dadurch fällt die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht unter das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), da dort nur solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten erfasst werden, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Stadt Backnang ist jedoch verpflichtet, den Belangen des Hochwasserschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet wird in großen Bereichen zunächst als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ (gemäß Hochwassergefahrenkarte von 2011) eingestuft. Im Rahmen der Flussgebietsuntersuchung (FGU) Murr aus dem Jahr 2004 wurde die vorhandene Hochwassersicherheit der Ortslagen entlang der Murr und ihrer Seitengewässer beurteilt und Maßnahmen zur Erreichung eines ausreichenden Hochwasserschutzes konzipiert. Demnach wären auch die bisherigen Bestandgebäude auf der Oberen Walke durch geeignete Maßnahmen zu schützen gewesen.

Im Rahmen der Planung wurden die Auswirkungen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (sog. „HQ-100“) auf das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart prognostiziert. Aufgrund der durchgeführten Abbruchmaßnahmen und der damit einhergehenden Veränderung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet entspricht die dargestellte HQ-100-Linie aus der Hochwassergefahrenkarte von 2011 nicht mehr den aktuellen örtlichen Gegebenheiten. Die aktuelle HQ-100-Linie wurde daher gutachterlich neu ermittelt.

Die Überbauung des Gebiets soll nach derzeitigem Stand in Bauabschnitten realisiert werden. Für jeden der möglichen Bauabschnitte sind die jeweils entfallenden Retentionsvolumina zu berechnen. Diese sind dann zeit- und volumengleich innerhalb des Wirkungsbereichs auszugleichen. Der erste Bauabschnitt, der westliche Teilbereich, kann zeitnah entwickelt werden, da dieser fast vollständig außerhalb der Überschwemmungsflächen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses liegt. Das zum Ausgleich erforderliche Retentionsvolumen kann innerhalb des Plangebiets realisiert werden. Die genaue Lage und Ausformung wird im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt.

Die weiteren, sich östlich anschließenden Bauabschnitte, können erst dann realisiert werden, wenn der jeweils erforderliche Retentionsausgleich geschaffen wurde. Spätestens mit der Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption des Wasserverbandes Murrthal ist ein hinreichender Retentionsausgleich gewährleistet, der eine vollständige Bebauung des Plangebiets ermöglicht.

5. Altlasten

Die Obere Walke wurde bereits seit dem 19. Jahrhundert als Gerbereistandort genutzt. Aufgrund dieser altlastenrelevanten Nutzung des Areals wurde bereits 1994 eine Historische Erkundung durchgeführt, bei der Altlastenverdachtsflächen aufgrund der vorhandenen Aktenlage früherer Nutzungen ermittelt wurden.

Aufbauend auf dieser Historischen Erkundung wurde seit 2007 in mehreren technischen Erkundungskampagnen die Altlastensituation auf dem Areal untersucht. D.h. es wurde mit Hilfe von Untersuchungen in den Bereichen, in denen aufgrund der Ergebnisse der Historischen Erkundung ein Altlastenverdacht bestehen kann, dem Verdacht nachgegangen (Bestätigung oder Ausschließen des Verdachtes durch Beprobung und Analytik). Das gesamte Verfahren wurde intensiv durch die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises begleitet und überwacht.

Die vorliegenden Erkundungsergebnisse dokumentieren, dass auf dem Areal diffuse Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers geführt haben. Es wurden keine flächigen bzw. großräumigen Verunreinigungen erkundet, jedoch viele punktuelle/kleinräumige Schadstoffauffälligkeiten (im Wesentlichen erhöhte Arsen- und Chrom-Gehalte). Daraufhin wurden mehrere erkundete Belastungsbereiche zur Verbesserung der Gesamtsituation und Minimierung der Grundwassergefährdung mittels Aushub beseitigt.

Durch geeignete technische Sicherungsmaßnahmen, wie zum Beispiel den Einbau einer wasserundurchlässigen Trennschicht, ist zukünftig zu gewährleisten, dass ein Sickerwasserdurchtritt in den Untergrund verhindert wird. Im Rahmen der vorgesehenen Wohnnutzung ist der Einbau von geeignetem unbelastetem Fremdmaterial als oberste mindestens 60 cm starke Schicht vorzunehmen, um eine ausreichende Überdeckung der anstehenden Böden zu erreichen. Auf die Pflanzung tief wurzelnder Baum- oder Gehölzarten auf den Grundstücken muss verzichtet werden.

Um dem Hinweis eines natürlichen Schadstoffrückhaltes bzw. -abbaus nachzugehen und die Entwicklung der Schadstoffsituation im Grundwasser zu prüfen, hat die Bodenschutzbehörde die Einrichtung eines Grundwasser-Monitorings – auch in Abstimmung mit dem westlichen anschließenden Areal (EDEKA-Markt) – angeordnet. Entsprechende Messstellen sind bereits in Betrieb.

Die Altlastenbewertungskommission des Rems-Murr-Kreises hat im Jahr 2014 aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eine Neubewertung des Handlungsbedarfs vorgenommen. Sie kommt zu folgendem Ergebnis: *„Die Bewertungskommission Altlasten hat für das Gelände Obere Walke II/Gartenstraße in 71522 Backnang unter Berücksichtigung altlastenrechtlicher Belange den weiteren Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit „K - Kontrolle“ und dem Kriterium „Gefahrenlage derzeit hinnehmbar“ bewertet. Aufgrund der derzeitigen Nutzung (Brachland) sowie der Vollversiegelung bzw. der vollständigen Abdichtung und Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze derzeit nicht relevant. Es ergibt sich für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze kein Handlungsbedarf. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde das Kriterium des Handlungsbedarfs mit „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ angepasst. Der bisherige Handlungsbedarf für diesen Wirkungspfad bleibt mit „B – Belassen“ unverändert.“*

6. Ökologischer Eingriff und Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und im Detail im Umweltbericht zum zu erstellenden Bebauungsplans dargelegt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt bereits im Entwurf vor. Es ist in der Gesamtbilanz von einem Kompensationsüberschuss auszugehen.

7. Bauleitplanung

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird das Bebauungsplanverfahren „Obere Walke, Teil I“ (Planbereich 05.07/5) durchgeführt.

Backnang, 01.07.2016
Stadtplanungsamt